allabrf.se

Årsredovisning 2016

Bostadsrättsföreningen Ballongfararen

BREDABLICK FÖRVALTNING

allabrf.se

allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Ballongfararen

769606-6781

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning	**Sida**
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter och redovisningsprinciper	9
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	15

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ballongfararen, 769606-6781, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-01-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Vald t.o.m. föreningsstämman*
Frida Lindén	Ordförande	2017
Fredrik Hansson	Ledamot	2017
Alexander Rosengren	Ledamot	2017
Carl Pilman	Ledamot	2017
Vilhelm Nord	Ledamot	2017
Tobias Odenman	Ledamot	2017
Styrelsesuppleanter		
Eric Lindgren		2017
Ordinarie revisorer		
Björn Bengtsson Auktoriserad revisor	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	2017
Valberedning		
Martin Lindén	Sammankallande	2017

Firmateckning
Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Paula 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 30 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1900. Fastighetens adress är Andréegatan 9 A-C & Andréegatan 11 A-B.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
1 st	13 st	1 st	12 st	3 st

Total tomtarea:	1 460 kvm
Total bostadsarea:	2 228 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam t.o.m 2016-12-31, i QBE sedan 20170101.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 134 306 kr och planerat underhåll för 270 987 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det genomsnittliga underhållsbehovet de kommande 50 åren till 302 000 kr per år.

Under 2016 har ett antal större åtgärder utförts.

Relining av föreningens stammar slutfördes med goda resultat. I en medlems kök uppstod problem då en vattenläcka orsakade skada. Orsaken till vattenläckan var en icke fackmannamässigt utförd upp-pallning av ett vattenrör till en diskmaskin. Då det inte kunnat gå att fastställa vem som utfört denna installation har föreningen tagit kostnaden för självrisken för återställandet.

Balkongbygget startade och avslutades under 2016. Totalt fick 14 medlemmar i föreningen nya balkonger. Dessa är nu besiktade och de inbetalade likviderna har avräknats mot slutnotan. I samband med balkongbyggandet uppmärksammades en sättning i ett av valven, vilket balkongentreprenören åtgärdade på föreningens bekostnad.

En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har genomförts enligt underhållsplan och ett antal brister noterades. Ansvaret för åtgärderna lades ut på respektive medlem och en ombesiktning skall göras under 2017 för att kontrollera utförandet samt att ställa in ventilationsdonen.

Innergården har fått nya lampor med rörelsedetektorer med syfte att sänka energiförbrukningen och uppnå en trevligare innergårdsmiljö.

Planeringsarbetet för den kommande dräneringen påbörjades och entreprenör tänkt för utförandet har kontaktats. Fasaden längst med innergården samt ut mot gatan skall grävas upp och ny dränering skall läggas i. Arbetet planeras att utföras under första kvartalet 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2016. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Rörelsens intäkter	1 465	1 529	1 451	1 513	1 418
Årets resultat	-135	-820	119	-109	90
Årets resultat exkl avskrivningar	76	-614	324	97	296
Avsättning till underhållsfond	-302	-193	-88	-88	-73
Ianspråkstagande av underhållsfond	271	1 006	105	226	-
Resultat efter fondförändringar	-166	-7	136	29	17
Totalt eget kapital	16 328	14 715	13 635	13 516	13 625
Balansomslutning	26 551	25 153	23 781	23 703	23 726
Soliditet %	62	59	57	57	57
Likviditet %	894	544	548	358	419
Årsavgift för bostäder, kr / kvm	624	589	582	571	567
Driftskostnad, kr / kvm	291	272	278	284	274
Ränta, kr / kvm	104	126	131	130	164
Underhållsfond, kr / kvm	414	400	765	773	834
Lån, kr / kvm	4 458	4 458	4 458	4 458	4 458

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Likviditet är det kortsiktiga betalningsförmågan dvs omsättningstillgångarna dividerat med kortfristiga skulder.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2014 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende årsavgiftsnivån för 2017 har ingen förändring skett fram till och med avlämnandet av föreningens årsredovisning.

Överlåtelser
Under 2016 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Avtal
Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem AB	Kabel-TV
E.on	El-avtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Anticimex AB	SBA (Systematiskt Brandsskyddsarbete)

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser, upplåtelseavgifter och kapitaltillskott	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets Resultat*
Vid årets början	**14 094 247**	**891 380**	**549 222**	**-819 708**
Disposition enligt föreningsstämma			-819 708	819 708
Avsättning till underhållsfond		302 000	-302 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-270 987	270 987	
Årets kapitaltillskott	1 748 280			
Årets resultat				-135 126
Vid årets slut	**15 842 527**	**922 393**	**-301 499**	**-135 126**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-270 487
Årets resultat före fondförändring	-135 126
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-302 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	270 987
Summa över/underskott	-436 626

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-436 626**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. 3a

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyror	*1*	1 421 472	1 427 548
Övriga rörelseintäkter	*2*	43 896	101 477
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 465 368	1 529 025
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3,4,5*	-1 052 631	-1 714 894
Övriga externa kostnader	*6*	-75 999	-148 417
Personalkostnader	*7*	-29 109	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*8*	-211 461	-205 605
Summa rörelsekostnader		-1 369 200	-2 068 916
Rörelseresultat		96 168	-539 891
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*9*	116	35
Räntekostnader och liknande resultatposter	*10*	-231 410	-279 852
Summa finansiella poster		-231 294	-279 817
Resultat efter finansiella poster		-135 126	-819 708
Årets resultat		-135 126	-819 708

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11*	23 936 018	22 390 712
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 936 018	22 390 712
Summa anläggningstillgångar		23 936 018	22 390 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 469	4 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	23 857	34 404
Summa kortfristiga fordringar		27 326	38 515
Kassa och bank	*13*	2 587 673	2 723 340
Summa omsättningstillgångar		2 614 999	2 761 855
SUMMA TILLGÅNGAR		26 551 017	25 152 567

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 094 247	14 094 247
Kapitaltillskott/överkursfond		1 748 280	-
Fond för yttre underhåll		922 393	891 380
Summa bundet eget kapital		16 764 920	14 985 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-301 500	549 221
Årets resultat		-135 126	-819 708
Summa fritt eget kapital		-436 626	-270 487
Summa eget kapital		16 328 294	14 715 140
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*14,15,17*	9 930 000	9 930 000
Summa långfristiga skulder		9 930 000	9 930 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 815	354 665
Skatteskulder		2 906	2 360
Övriga skulder		438	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	226 564	150 402
Summa kortfristiga skulder		292 723	507 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 551 017	25 152 567

allabrf.se

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2016-01-01-2016-12-31*
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	96 169
Avskrivningar	211 461
	307 630
Erhållen ränta	116
Erlagd ränta	-231 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**76 336**
Förändringar i rörelsekapital	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	11 188
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-214 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-127 180**
Investeringverksamheten	
Kapitaltillskott	1 748 280
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 756 767
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-8 487**
Finansieringsverksamheten	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-**
Årets kassaflöde	**-135 667**
Likvida medel vid årets början	**2 723 340**
Likvida medel vid årets slut	**2 587 673**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Jämförelse med föregående år har ej räknats fram.

38

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	0,75%
Standardförbättringar	5,00%

allabrf.se

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Årsavgifter, bostäder	1 342 836	1 312 228
Hyror, bostäder	78 636	115 320
Summa	**1 421 472**	**1 427 548**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Överlåtelseavgifter	6 657	6 675
Övriga intäkter	6 450	4 438
Försäkringsersättningar	30 789	90 363
Rörelsens sidointäkter och korrigeringar	-	1
Summa	**43 896**	**101 477**

Not 3 Reparationer

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 475
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 188	6 114
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 078	1 695
VA & sanitet, installationer	-	2 481
Värme, installationer	10 624	2 607
Ventilation, installationer	-	1 400
El, installationer	51 904	-
Huskropp	3 230	-
Markytor	-	7 375
Vattenskador	54 282	79 442
Summa	**134 306**	**102 589**

3,8

allabrf.se

Not 4 Planerat underhåll

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
VA & sanitet, installationer	246 543	362 614
Huskropp, fasader	-	643 263
Huskropp, balkonger	24 444	-
Summa	**270 987**	**1 005 877**

Not 5 Driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Fastighetsskatt	38 040	37 290
Fastighetsförvaltning	65 051	63 424
OVK	21 365	-
Gångbanerenhållning	7 337	7 337
Snöröjning	6 251	6 250
Serviceavtal	7 414	7 067
Förbrukningsmaterial	7 857	1 638
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 048	5 034
El	29 847	41 858
Uppvärmning	300 699	289 671
Vatten och avlopp	67 821	67 714
Avfallshantering	43 008	44 311
Fastighetsförsäkring	11 029	11 029
Systematiskt brandskyddsarbete	14 527	1 206
Kabel-TV	23 044	22 599
Summa	**647 338**	**606 428**

Not 6 Övriga kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Kostnader för transportmedel	-	499
Frakter och transporter	832	-
Reklam och PR	-	600
Tele och post	1 650	1 650
Förvaltningskostnader	57 795	60 154
Revision	9 938	10 313
Självrisker vid skada	-	22 200
Bankkostnader	736	490
IT-tjänster	388	756
Övriga externa tjänster	3 125	50 519
Övriga externa kostnader	1 535	1 236
Summa	**75 999**	**148 417**

3,3

allabrf.se

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	22 150	-
Summa	**22 150**	**-**
Sociala avgifter	6 959	-
Summa	**29 109**	**-**

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Byggnader och byggnadsinventarier	211 461	205 605
Summa	**211 461**	**205 605**

Not 9 Ränteintäkter

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	96	20
Ränteintäkter, skattekonto	20	15
Summa	**116**	**35**

Not 10 Räntekostnader

	2016-01-01-2016-12-31	2015-01-01-2015-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	231 410	279 511
Räntekostnader för kortfristiga skulder	-	341
Summa	**231 410**	**279 852**

3,5

allabrf.se

Not 11 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	16 992 794	16 992 794
-Standardförbättringar	1 563 180	1 563 180
-Mark	6 116 806	6 116 806
	24 672 780	24 672 780
Årets anskaffningar		
-Balkonger	1 756 767	-
	1 756 767	-
Utgående anskaffningsvärden	**26 429 547**	**24 672 780**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 656 796	-1 529 352
-Standardförbättringar	-625 272	-547 113
	-2 282 068	-2 076 465
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-133 302	-127 446
-Årets avskrivning på standardförbättringar	-78 159	-78 159
	-211 461	-205 605
Utgående avskrivningar	**-2 493 529**	**-2 282 070**
Redovisat värde	**23 936 018**	**22 390 712**
Varav		
Byggnader	15 202 696	15 335 998
Mark	6 116 806	6 116 806
Standardförbättringar	859 749	937 908
Taxeringsvärden	30 400 000	29 400 000
Totalt taxeringsvärde	-	-
Varav byggnader	*17 200 000*	*17 800 000*

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förutbetald försäkring	-	11 029
Övriga förutbetalda kostnader	23 857	23 374
	23 857	**34 403**

allabrf.se

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	*2015-12-31*
Transaktionskonto, Handelsbanken	2 587 673	2 723 340
	2 587 673	**2 723 340**

Not 14 Förfall fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	9 930 000	9 930 000
	9 930 000	**9 930 000**

Not 15 Fastighetslån

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetslån	9 930 000	9 930 000
Summa	**9 930 000**	**9 930 000**

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,40%	2017-09-28	1 985 000	-	-	1 985 000
SEB	0,40%	2017-09-28	2 270 000	-	-	2 270 000
SEB	3,08%	2017-09-28	5 675 000	-	-	5 675 000
			9 930 000	**-**	**-**	**9 930 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	29 109	-
Upplupna räntekostnader	1 261	1 313
Förutbetalda intäkter	93 952	87 834
Upplupna driftskostnader	43 003	44 437
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 238	6 818
	226 563	**150 402**

3,8

allabrf.se

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	11 600 000	11 600 000
Summa ställda säkerheter	**11 600 000**	**11 600 000**

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	*Inga*	*Inga*
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Malmö 2017 - 05 - 05

Frida Lindén

Fredrik Hansson

Alexander Rosengren

Carl Pilman

Vilhelm Nord

Tobias Odenman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017 - 05 - 09
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ballongfararen, org.nr 769606-6781

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ballongfararen för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden.

  Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ballongfararen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska
- Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

allabrf.se

allabrf.se

allabrf.se